

**COMUNE DI  
PROVINCIA DI MACERATA**

**P.I.P. ARTIGIANALE  
REGOLAMENTO ASSEGNAZIONE AREE  
DELIBERA DI C.C. N. 47 DEL 11/10/2002**

**ART. 1  
OGGETTO**

Il presente Regolamento disciplina le modalità, i prezzi e le condizioni di cessione in proprietà delle aree comprese nel Piano per insediamenti produttivi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale N. 47 del 11/10/2002

**ART. 2  
LOTTI**

L'Amministrazione Comunale con riferimento al VI comma dell'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865, dopo aver espropriato le aree, le utilizza a scopo edificatorio per il 100% in proprietà. Con deliberazione di C.C. n. 47 del 11/10/2002 di approvazione del programma di attuazione del P.I.P. l'Amministrazione Comunale ha individuato come segue le aree da cedere in proprietà:

**CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA':**

1. Lotto n. 8 sup. mq 5.000
2. Lotto n. 9 sup. mq 5.000
3. Lotto n. 10 sup. mq 5.650
4. Lotto n. 11 sup. mq 5.000
5. Lotto n. 12 sup. mq 5.000
6. Lotto n. 13 sup. mq 5.000
7. Lotto n. 14 sup. mq 7.370
8. Lotto n. 15 sup. mq 6.500
9. Lotto n. 16 sup. mq 6.070
10. Lotto n. 17 sup. mq 6.120
11. Lotto n. 18 sup. mq 6.150

**ART. 3  
BENEFICIARI**

Possono essere destinatari delle aree comunali comprese nel Piano per Insediamenti Produttivi:

- a) le imprese artigiane produttive
- b) le imprese artigiane di assemblaggio
- c) le artigiane di lavorazione e deposito
- d) piccole imprese industriali
- d bis) imprese previste dalla legge quadro sull'artigianato n.443 del 08/08/1985
- e) altre attività eventualmente previste nei singoli P.I.P. comunali;

secondo le specificazioni che seguono:

**A) IMPRESE ARTIGIANE PRODUTTIVE:**

Imprese che abbiano quale prevalente oggetto di attività la produzione in loco, manuale e/o meccanica, di manufatti in genere, derivanti dalla lavorazione di: legno, ferro, alluminio, vetro, pellami, cuoio, argilla, cemento, marmo, tessuti o altri materiali di trasformazione in prodotti artigianali; sono inoltre comprese nella presente categoria le imprese artigianali che esercitino in loco attività di meccanico, carrozziere, fornaio, sarto, pasticciere, gelataio, laboratori di produzione cosmetici, protesi e restauro in genere.

**B) IMPRESE ARTIGIANE DI ASSEMBLAGGIO:**

Imprese che abbiano quale prevalente oggetto di attività in loco, manuale e/o meccanica, di idraulica, termica, elettricità ed impiantistica in generale.

C) ALTRE IMPRESE ARTIGIANE DI LAVORAZIONE:

Debbono intendersi comprese anche quelle ditte che svolgono tutte le residue attività artigianali non comprese tra quelle di cui ai precedenti punti A) e B), la cui attività si svolge nelle aree da cedere in proprietà;

D) PICCOLE IMPRESE INDUSTRIALI:

Le piccole imprese così come definite dall'allegato 1 ai D.M. 01/06/1993 e 12/10/1993 che abbiano prevalente oggetto la produzione, trasformazione, lavorazione e assemblaggio di materiali, manufatti e beni anche di consumo la cui attività si svolge prevalentemente nell'area assegnata.

D bis) Tutte le imprese previste dalla legge quadro sull'artigianato n. 443 del 08/08/1985;

E) altre attività eventualmente previste nelle N.T.A del PIP per le quali l'assegnazione dell'area verrà disciplinata con apposito regolamento.

ART. 4  
PREZZO

Il prezzo di cessione in proprietà delle aree viene stabilito in **€/mq 15,00**, come stabilito dal Consiglio comunale, ed aggiornato annualmente secondo gli indici ISTAT a partire dall'anno 2003;

ART. 5  
DOMANDA

Le ditte interessate all'acquisto dei lotti dovranno inoltrare al Comune una domanda in carta libera corredata da un apposito questionario (All. A) disponibile presso gli uffici comunali.

In sede di prima pubblicazione del bando, ogni ditta potrà presentare la domanda di assegnazione solo per i lotti di uno dei Comuni associati nell'iniziativa.

La richiesta dovrà essere corredata da una cauzione pari a € 3.000,00 (Euro tremila) da presentare mediante deposito presso la Tesoreria comunale.

La cauzione può essere presentata anche con fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della stipulazione del contratto che regola la concessione.

La cauzione è immediatamente restituita ai concorrenti non assegnatari. Per i soggetti assegnatari la cauzione viene svincolata in seguito alla stipula del contratto. Se il destinatario rinuncia all'assegnazione, dopo l'approvazione della graduatoria definitiva, la cauzione è incamerata dal Comune.

ART. 6  
COMMISSIONE

Per l'assegnazione delle aree verrà formulata una graduatoria, valida sino all'esaurimento dei lotti da assegnare, da apposita Commissione così composta:

**-Presidente:** Responsabile del Settore o Servizio tecnico o suo delegato;

**-Membro:** Responsabile del Settore o Servizio patrimonio o suo delegato

**-Membro e Segretario:** Funzionario del Comune appartenente al servizio tecnico.

Esaurita la suddetta graduatoria, qualora vi siano ancora lotti da assegnare, si procederà alla immediata pubblicazione di un nuovo bando secondo le modalità fissate nel presente regolamento.

Qualora vi siano ancora lotti disponibili, di norma l'Amministrazione procederà all'assegnazione diretta, a ditte aventi i requisiti previsti nel regolamento, seguendo l'ordine di presentazione delle richieste.

Resta comunque salva la possibilità per l'Ente di interrompere in qualsiasi momento la procedura di assegnazione diretta e procedere alla pubblicazione di un nuovo bando, quando vengano rilevate sensibili variazioni nella richiesta di aree.

ART. 7  
GRADUATORIA

La Commissione, accertato il possesso dei requisiti e delle condizioni dichiarate anche mediante richiesta di documentazione probante e/o di verifiche dirette o indirette attraverso organi ufficiali, formulerà la graduatoria provvisoria che sarà pubblicata all'albo pretorio del Comune dal Responsabile del Servizio Tecnico per quindici giorni consecutivi e comunicata con lettera A.R. a tutte le ditte che hanno presentato domanda di acquisto lotti.

Nel periodo di pubblicazione e nei successivi quindici giorni sarà ammessa la presentazione di osservazioni da parte dei soggetti aspiranti assegnatari. Le osservazioni saranno esaminate dalla Commissione ai fini della formulazione della graduatoria definitiva.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, con apposita determinazione, approverà la graduatoria definitiva la quale verrà pubblicata all'albo Pretorio per quindici giorni e comunicata con lettera A.R. a tutte le ditte che hanno presentato domanda di acquisto lotti e procederà quindi all'assegnazione dei lotti secondo le modalità di legge.

## ART. 8 PUNTEGGI

Ad ogni domanda sarà attribuito dalla Commissione di cui all'art. 6 un punteggio ai fini dell'inserimento nella graduatoria sulla base dei seguenti criteri e punteggi da dedursi dalla scheda di rilevamento che il richiedente è tenuto a presentare:

- 1) **DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE ATTUALMENTE OCCUPATO DALL'AZIENDA IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DEL P.R.G.** (max 10pt)
  - a) aziende ubicate in aree destinate dal P.R.G. ad opere pubbliche e comprese nei programmi di realizzazione delle opere medesime approvate dalle Amministrazioni Pubbliche (pt 10)
  - b) aziende ubicate in aree destinate dal P.R.G. a zona residenziali (pt. 5)
- 2) **QUALIFICAZIONE PRODUTTIVA** (max 10 pt)
  - a) attività esclusiva o prevalente di produzione e assemblaggio (pt 10)
  - b) attività esclusiva o prevalente di artigianato e lavorazione (pt 5)
- 3) **ASSOCIAZIONISMO** (max 5 pt)
  - a) Cooperative e consorzi (pt 5)
- 4) **NECESSITÀ ED URGENZA DEL TRASFERIMENTO** (max 25 pt)
  - a) per esigenze legate al piano di sviluppo aziendale (pt 5 )
  - b) per procedimento di sfratto esecutivo (pt 5)
  - c) per attività inquinanti e/o rumorose ubicate in aree residenziali (pt 10)
  - d) per motivi strutturali, impossibilità di adeguamento dell'immobile attualmente occupato alle norme di sicurezza ed igienico-sanitarie (pt 15)
- 5) **PROVENIENZA DELL'IMPREDITORE FUORI COMUNE** (max 15 pt)
  - a) provenienza da un Comune appartenente all'Unione Montana Potenza Esino Musone (pt 5)
  - b) provenienza da un Comune appartenente al Patto Territoriale della Provincia di Macerata (pt 5)
- 6) **OCCUPAZIONE** al momento della pubblicazione del bando, rilevabile da libri e registri obbligatori. Si precisa che le unità lavorative con lavoro a tempo parziale vanno conteggiate pari a 0,5 unità fino a 20 ore lavorative settimanali; oltre detto limite verrà conteggiata l'unità intera. (max 25 pt)
  - a) da 1 a 5 dipendenti (pt 5)
  - b) da 6 a 10 dipendenti (pt 10)
  - c) da 11 a 15 dipendenti (pt 15)
  - d) da 16 a 20 dipendenti (pt 20)
  - e) da 21 dipendenti (pt 25)

Il punteggio complessivo è di 90punti.

La graduatoria per ogni categoria verrà articolata per punteggio decrescente come segue:

- A. Ditte oggetto di finanziamento diretto per il Comune di Pioraco da parte del Patto Territoriale della Provincia di Macerata;
- B. Altre ditte richiedenti;
- C. ditte incluse nelle graduatorie di uno degli altri tre Comuni interessati dal finanziamento del Patto Territoriale e non risultate assegnatarie causa l'esaurimento dei lotti. Le citate ditte per rientrare nella graduatoria di un altro Comune dovranno manifestare la propria volontà entro e non oltre un mese dalla comunicazione di mancata assegnazione.

## ART. 9 SORTEGGIO

A parità di punteggio l'assegnazione del lotto verrà effettuata mediante sorteggio.

## ART. 10 PAGAMENTI

Il versamento dell'importo relativo all'acquisto del lotto sarà effettuato a favore del Comune al momento della stipula del contratto. Su richiesta dell'assegnatario, sarà possibile concedere la dilazione di pagamento fino ad un massimo di due rate semestrali, fermo restando il versamento di una somma pari al 30% di quella dovuta al momento della suddetta stipula. Per dette dilazioni l'aggiudicatario dovrà prestare opportuna garanzia fidejussoria bancaria.

## ART. 11 CONCESSIONE EDILIZIA

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere presentata entro 12 mesi dall'atto di assegnazione del lotto. I lavori di edificazione dovranno avere inizio entro un anno dalla data di rilascio della concessione edilizia ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori salva la concessione di periodi di proroga motivata da concedere con le modalità previste dalla normativa in materia.

L'edificazione dei lotti assegnati a Ditte oggetto di finanziamento del Patto Territoriale avverrà con le modalità fissate dal Patto.

Il mancato rispetto di ciascuno dei termini suddetti della parte acquirente comporta la decadenza dell'assegnazione.

## ART. 12 PRESCRIZIONI

Per quanto non disciplinato dal presente Regolamento la costruzione degli edifici previsti sul lotto comunque assegnato dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti precisazioni e prescrizioni:

- le costruzioni dovranno essere progettate e costruite in conformità delle norme fissate nel P.I.P. per insediamenti artigianali approvato dal C.C. con atto N.21 del 21/05/2001;
- esse dovranno rispettare tutte le Leggi urbanistiche ed igienico sanitarie vigenti al momento del rilascio della concessione, sia nazionali che regionali.

In particolare dovrà essere rispettata la L. 152/99 e conseguenti leggi e regolamenti regionali, provinciali e comunali. L'autorizzazione alla immissione nella pubblica fognatura sarà concessa solo se gli scarichi rientreranno nei limiti di accettabilità della relativa tabella di cui alla legge, secondo quanto prescritto dalle leggi regionali.

I lotti comunque assegnati alle Imprese designate dal Comune dovranno essere edificati dalle stesse, quali proprietarie, che dovranno risultare committenti delle costruzioni e titolari delle relative concessioni. Sono consentite variazioni della forma giuridica della ditta assegnataria purchè notificati le variazioni al Comune.

La variazione intervenuta sarà oggetto di presa d'atto da parte del Comune.

Gli artigiani insediati nella zona artigianale, potranno svolgere anche attività commerciale purché nei limiti previsti dalla Legge 443/85 e dalle N.T.A. relative ad ogni Piano per Insediamenti Produttivi.

## ART. 13 TRASFERIMENTI

Per un periodo di anni 10 dalla data di autorizzazione all'agibilità e/o abitabilità, non potranno essere trasferiti a terzi, a qualunque titolo, i diritti reali di godimento se non al Comune o ad imprese aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel P.I.P. previo rilascio di nulla osta da parte del Comune stesso, ad un prezzo che sia pari alla somma pagata per l'area più il costo delle opere realizzate. Il Comune dovrà esercitare la facoltà di cui sopra nel termine di mesi 6 dall'apposita richiesta dell'assegnatario concessionario. Il prezzo delle eventuali costruzioni e delle opere realizzate, sarà determinato con riferimento ai costi effettivamente sostenuti, aumentati secondo gli appositi indici pubblicati dall'ISTAT e tenuto conto dell'eventuale degrado delle opere, come risulterà da apposita perizia ordinata dal Comune, con oneri a carico della ditta alienante, redatta da una terna di tecnici di cui due di fiducia della Amministrazione Comunale ed uno del concessionario alienante. Egualmente per un periodo di 10 anni dal rilascio dell'agibilità e/o abitabilità dei singoli edifici, i concessionari dei lotti e loro aventi causa non potranno concedere gli edifici stessi, a qualunque uso adibiti, in locazione, se non ad imprese aventi i requisiti per l'assegnazione di aree nel P.I.P. previo rilascio di nulla osta da parte del Comune stesso. Il nulla osta del Comune per la locazione o alienazione sarà concesso solo per manifesta esigenza dell'assegnatario, con esclusione di ogni fine speculativo e, nel caso di locazione sarà tenuto conto del canone.

Le spese e gli oneri dell'atto o degli atti di retrocessione (spese di trasferimento, oneri diversi, anche fiscali e giudiziali inerenti e conseguenti) dovranno fare carico per intero al concessionario inadempiente.

Ogni spesa relativa alla stipula dell'atto di vendita come ogni altra incombenza fiscale se ed in quanto dovuta, sono a totale carico delle aziende insedianti. Trascorsi i 10 anni di cui sopra si potrà procedere ad alienazione o locazione esclusivamente a favore di, soggetti aventi i requisiti per ottenere l'assegnazione di aree P.I.P., previo nulla

osta del Comune. Entro il suddetto termine decennale nel caso di assegnazione a ditta individuale, i diritti immobiliari convenzionalmente acquisiti possono essere trasferiti solo al coniuge ed ai discendenti o scendenti in linea retta purchè aventi i requisiti per l'assegnazione di aree P.I.P mediante atto pubblico, previo nulla osta del responsabile del servizio.

#### ART. 14 LEASING

In qualunque tempo la cessione in proprietà può invece essere trasferita unicamente a società di leasing che subentrerà all'assegnatario per la realizzazione delle strutture connesse all'attività condotta.

Il contratto di locazione finanziaria che non potrà superare la durata prevista dalla legge in materia di operazioni di leasing, deve precedere quello di trasferimento del diritto della proprietà dall'assegnatario alla società di leasing; entrambi devono essere trasmessi al Comune entro 60 giorni dalla stipula di quest'ultimo. Nel caso di inadempimento dell'utilizzatore del leasing e risoluzione del relativo contratto, la società finanziaria, previa autorizzazione del Comune, può procedere alla stipula di nuovo contratto di locazione finanziaria con altra azienda inserita nella graduatoria, salve le proprie valutazioni sull'affidabilità dell'azienda stessa.

Il corrispettivo del trasferimento non potrà eccedere quello stabilito dal Comune all'atto della concessione o cessione delle aree.

Al termine del contratto di leasing sia l'area che le strutture realizzate torneranno in diritto di proprietà all'assegnatario originario. Qualora l'assegnatario rinunci all'opzione finale di riacquisto, gli immobili restano nel possesso della società finanziaria e sono assoggettati alla disciplina dettata per la risoluzione prematura del leasing. In ogni caso di risoluzione del leasing è sempre riservato al Comune il diritto di prelazione da esercitarsi nel termine di 6 mesi dalla comunicazione dell'evento; entro lo stesso termine temporale di 6 mesi il Comune dovrà pronunciarsi sui subentri di cui ai precedenti commi trascorsi i quali la società finanziaria potrà trasferire i beni posseduti a terzi purchè, pena la nullità dell'atto, in possesso dei requisiti per l'assegnazione delle aree, senza autorizzazione del Comune. Sia i subentri nel contratto di leasing che per l'eventuale esercizio della prelazione il corrispettivo sarà determinato con riferimento ai costi effettivamente sostenuti, aggiornati secondo gli indici ISTAT e tenuto conto dell'eventuale degrado delle opere quale risulterà da apposita perizia redatta da una terna di tecnici di cui uno nominato dal Comune, uno dalla società di leasing ed il terzo dalla ditta subentrante nel caso di trasferimento della locazione; in caso di prelazione esercitata dal Comune il terzo tecnico sarà nominato di comune accordo tra le due parti. Con riferimento a quanto statuito al successivo art. 16, l'adesione e partecipazione al Consorzio obbligatorio resta riservata esclusivamente all'assegnatario indipendentemente dal possesso dell'area trasferita al leasing.

#### ART. 15 DECADENZA

La decadenza dell'assegnazione è disposta nei seguenti casi:

- a) mancata presentazione della richiesta di concessione edilizia entro 12 mesi dall'assegnazione del lotto;
- b) mancato inizio dei lavori entro i termini fissati dalla concessione o eventualmente prorogati;
- c) inosservanza del termine di ultimazione dei lavori. Nel caso di inosservanza del termine finale stabilito per l'ultimazione di più costruzioni, la risoluzione si verifica limitatamente agli edifici non portati a termine;
- d) alienazione non autorizzata ai sensi dell'art. 13;
- e) nel caso di cessazione e/o sospensione dell'attività per oltre due anni da parte dell'impresa artigianale già insediata.

Una volta pronunciata la decadenza, l'area rientra nella disponibilità del Comune, che restituisce al concessionario decaduto le somme da questi ricevute, diminuite delle spese, delle tasse e degli eventuali danni, nonché di un decimo a titolo di penale.

Qualora l'area in oggetto della pronuncia di decadenza risultasse parzialmente o totalmente edificata il Comune corrisponde alla controparte una somma pari al valore degli edifici realizzati, stabilito sulla base di una stima peritale, da eseguirsi da tre periti, designati rispettivamente uno dal Comune, uno dal concessionario e uno dall'assegnatario subentrante. La somma diminuita ai sensi del comma precedente e la sua erogazione avviene solo all'atto del subingresso di un nuovo assegnatario. Prima di tale periodo nulla è dovuto al concessionario incorso in decadenza.

#### ART. 16 CONSORZIO

Qualora i Comuni interessati all'iniziativa del Patto Territoriale, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, intenda attivare un Consorzio per la gestione dell'area P.I.P, l'acquirente si obbliga sino da ora ad aderire al Consorzio che dovrà costituirsi tra le imprese assegnatarie entro il termine stabilito nell'atto consiliare. Compito del Consorzio sarà quello di curare, a sue spese, la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Comune. Lo Statuto regolante la composizione, compiti e funzionamento del Consorzio è approvato dal Consiglio

Comunale al fine di verificare che contenga l'obbligo della manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Comune. Gli oneri di manutenzione di cui sopra sono a carico del Consorzio; mentre per le aree non ancora assegnate resteranno a carico del Comune fino alla assegnazione delle stesse. I rapporti economici inerenti la manutenzione di cui sopra saranno regolati da una apposita convenzione tra il Consorzio ed il Comune la cui sottoscrizione resta obbligatoria per il Consorzio e consorziati all'atto dell'assegnazione dei lotti. Esso Consorzio inoltre potrà essere delegato con apposita convenzione alla costruzione e gestione delle attrezzature commerciali e ricreative comprese nelle opere di urbanizzazione secondaria nonché all'erogazione ed alla gestione dei servizi (energia elettrica, gas, acqua, ecc.).

#### ART. 17 CONTRATTI

Nei contratti di formale costituzione dei diritti di proprietà da stipulare, dovrà essere allegato, per consentirne la trascrizione, il presente regolamento in modo che tutte le norme in esso contenute siano opponibili ai terzi. Gli altri atti stipulati in contrasto o comunque contenenti patti contrari alle predette norme sono nulli.

#### ART. 18

Il presente regolamento approvato con deliberazione del 11/10/2002 n. 47 entrerà in vigore all'atto della esecutività della predetta deliberazione.